

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6264

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3340 א' ושינוי 1/98 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/53/5 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6264. שינוי 1/98 לתכנית מס' 3340 א' ושינוי 1/98 לתכנית שיכון ציבורי 5/53/5. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב. (להלן : הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250 : 1 (להלן : התשריט).
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 200 : 1. (להלן : נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 1005 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים שכ' פסגת זאב צפון רח' מזל טלה, גוש 30609 חלק מחלקה 15. מגרש מס' 916 וחלק ממגרשים מס' 131 ו 946 עפ"י ת.ב.ע 3340 א'.

שטח בין קואורדינטות אורך 172375 ל - 172450
לבין קואורדינטות רוחב 138000 ל - 138050

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש מס' 916 לבית כנסת ולמקווה טהרה.
- ב. קביעת בינוי בשטח המגרש, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוד בנין חדשים בשטח המגרש.
- ד. קביעת שטחי הבניה בשטח המגרש ל 875 מ"ר, מתוכם 785 מ"ר שטחים המהווים שימושים עליקריים.
- ה. קביעת הוראות לביצוע מדרכה בשטח התכנית.
- ו. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה ציבורית.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בדבר הריסת קטע מגדר והקמתה מחדש.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3340 א' כולל ההוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ו/או הפקעה וההוראות שבתכנית מס' 6264 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא בתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנין ציבורי :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3340 א' לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :
- א. בשטח המגרש יותרו שימושים לבית כנסת ולמקווה טהרה.
 - ב. הבינוי בשטח המגרש יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוד הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
101.47	24.19	77.28	מפס + 3.30
386.43	19.08	367.35	מפס ± 0.00
413.12	130.08	283.04	מפס - 4.00
901.02	173.35	727.67	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ד. מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות

ה. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

ח. בתחום השטח לבנין ציבורי תבוצע חניה בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי התנועה ובפיקוחה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 916 ועל חשבונם, כמפורט בנספח מס' 1.
אחזקת שטח זה תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 916 ועל חשבונם.

ט. תנאים למתן היתר בניה :

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב והניקוז העירונית ברח' מזל טלה הסמוך למגרש, מגישי הבקשה להיתר יגישו תכנית חיבור מערכת הביוב והניקוז של הבנין אל מערכות עירוניות לאישור מוקדם של מחלקת הביוב. כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום בהיטלי ביוב כחוק.

3. תאום עם מחלקת נכסי העיריה.

4. תאום עם מחלקת הגננות בנושאים הבאים :

א. בניית גדר אבן תוחמת בין הגן הציבורי לבית הכנסת ע"י מגישי הבקשה להיתר.

ב. פיתוח הגינה הפרטית של בית הכנסת ע"י מגישי הבקשה להיתר.

ג. בצידו המזרחי של אזור הבניה יטעו מגישי הבקשה להיתר עצים בוגרים מעל 3 אינץ' כולל מערכת השקיה שתחובר למבנה בית הכנסת.

5. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים :

א. ריצוף רחבת הכניסה לבית כנסת.

ב. התאמת המעברים לגישה לעגלות ונכים.

ג. בניית הקירות/גדרות התוחמים את בית הכנסת.

ד. שיקום המדרכות והכביש הסובבים את המגרש כולל ציפוי באספלט חדש בכל מקרה שיגזקו. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

6. תאום עם רשות העתיקות.

7. הגשת תכנון מפורט של המדרכה והחניה הציבורית המתוכננות בתחום התכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 916 ועל חשבונם, כמפורט בנספח מס' 1. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום מגרש 916, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח זה ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש מס' 916 אלא לאחר השלמת ביצוע המדרכה והחניות הציבוריות, להנחת דעת עיריית ירושלים.

10. חניה :

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ב. בתחום השטח לבנין ציבורי שבתכנית תבוצע חניה ציבורית בכפוף לאמור בסעיף 9 (ט) 7 לעיל.

11. שטח פתוח ציבורי :

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3340 א לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכך האמור בסעיף 13 להלן.

12. זרכים :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת / מאושרת.

ב. ראה סעיף 9 (ט) 7 לעיל.

13. גדר להריסה :

הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש 916 ועל חשבונם. הגדר תבנה מחדש בגבול מגרש 916.

14. הפקעה :

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. אנטנה טלוויזיה ורדיו :

בבנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג וציוד מיזוג אויר :

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש וציוד מיזוג אויר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

17. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום להוראות החוק.

19. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על מקרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה בתנאי מתן סופס 4.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

18.11.21 תאריך
חתימה

שם בעלי הקרקע :

כתובת בעלי הקרקע :

ת.ז.

טל :



שם מגישי התכנית :

כתובת מגישי התכנית :

כני 1000 5 ו-1

ת.ז.

טל : 02-6297599

יורם פרידמן-יועץ פלון
 אדריכלים
 רח' עזה 45, טל' 5669681
 ירושלים 92383

שם המתכנן :

כתובת המתכנן :

6661078

ת.ז.

טל : 02-5669681

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור זכנית מסי 6204
 הועדה המהוויית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מסי 10689 ביום 10.11.21
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה